

PÁLYÁZATI FELHÍVÁS

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottság **113/2024. (II.21.)** számú határozata alapján nyilvános, egyfordulós pályázatot hirdet több a tulajdonát képező nem lakás céljára szolgáló helyiség bérbeadására.

A Kiíró jogosult a versenyeztetési eljárást annak bármely szakaszában indokolás nélkül visszavonni, és erről köteles hirdetményt kifüggeszteni. A versenyeztetési eljárás visszavonása esetén – amennyiben a dokumentációt az ajánlattevő ellenérték fejében kapta meg – a Kiíró köteles az ellenértéket visszafizetni, ha az ajánlattevő a dokumentációt visszaadja. A pályázati dokumentáció ellenértékét a Kiíró ezen kívül semmilyen más esetben nem fizeti vissza.

1. A pályázati kiírás adatai

A pályázat kiírója:	Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat (1082 Budapest, Baross u. 63-67.)
A pályázat Bonyolítója:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. (1084 Budapest, Ór u. 8.)
A pályázat jellege:	nyilvános egyfordulós pályázat
A pályázat célja:	Bérbeadás
A pályázat benyújtásának módja:	Elektronikus (http://www.jgk.hu/42-helyiseg-berbeadasi-palyazatok)
Jogviszony jellege:	Határozott idejű (legfeljebb 10 év), amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérelő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.
Az ajánlati biztosíték összege:	A 2. pontban szereplő táblázat 5. oszlopában a helyiségnél feltüntetett összeg + 27 % ÁFA. Az ajánlati biztosíték befizetése csak magyar forintban teljesíthető, értékpapírral, garanciaszerződéssel, zálogtárggyal nem helyettesíthető.
Az ajánlati biztosíték befizetésének módja:	átutalás (amelyet az ajánlatot tevő számlájáról kell megfizetni)
Számlaszám:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. OTP Bank Nyrt.: 11784009-22229762 (közlemény rovatba az ingatlan címét és az „ajánlati biztosíték” megjegyzést kérjük feltüntetni)
Az ajánlati biztosíték befizetés beérkezésének határideje:	2024. április 18. 23⁵⁹
A pályázat benyújtásának határideje:	2024. április 18. 13⁰⁰
A pályázattal kapcsolatban további információ kérhető:	Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Helyiséggazdálkodási Iroda Tel.: +36-1-216-6962
A helyiségek megtekinthetők:	2024. március 5 - 2024. április 18. között, melyhez előzetes egyeztetés szükséges a Budapest VIII. kerület, Tavaszmező u. 2. szám alatti Ingatlanszolgáltatási Irodában személyesen vagy a +36 1 210 4928, +36 1 210 4929 telefonszámokon.

A pályázat bontásának időpontja:

2024. április 23. 13⁰⁰

A pályázatok bontásának helye:

1084 Budapest, Ór u. 8. I. emelet 35.

Az ajánlattevő (vagy meghatalmazottja) a pályázat bontásán jelen lehet.

A pályázat eredményét megállapító szervezet:

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének Tulajdonosi, Vagyongazdálkodási és Közterület-hasznosítási Bizottsága

A pályázat elbírálásának határideje, és a várható eredményhirdetés:

2024. június 30.

2. A pályázattal érintett ingatlanok:

HRSZ	CÍM	Alapter. (m ²)	Elhelyezkedés	Minimális nettó havi bérleti díj	Helyiség állapota	Fizetendő nettó közös / üzemeltetési költség jelenlegi összege	Képek elérhetősége
35028/0/A/3	Auróra u. 6.	23	utcai fszt.	34 500 Ft	felújítandó	7 820 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/165-kiado-helyiseg-uzlet
36739/0/A/4	Baross u. 28	174	udvari fszt.	288 144 Ft	közepes	40 020 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/87-kiado-helyiseg-iroda
36777/A/3	Baross u. 45. (bérlős)	118	udvari pince	54 280 Ft	felújítandó	24 544 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/214-kiado-helyiseg-pince
35252/0/A/8	Baross u. 80.	53	utcai fszt.	76 320 Ft	közepes	15 785 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/26-kiado-helyiseg-uzlet-uzlet-ueveg-portallal-kirakattal
35527/2/A/75	Baross u. 86.	42	utcai fszt.	88 200 Ft	jó	8 904 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/9-kiado-helyiseg
35404/0/A/1	Baross u. 124.	72	utcai fszt.	97 200 Ft	felújítandó	21 600 Ft	https://www.jgk.hu/ingatlan/205-kiado-helyiseg-iroda
35918/A/4	Baross u. 125.	23	utcai fszt.	34 500 Ft	felújítandó	6 840 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/215-kiado-helyiseg-uzlet
35403/0/A/38	Baross u. 126.	61	utcai fszt.	98 820 Ft	közepes	44 160 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/89-kiado-helyiseg-iroda-uzlet
35097/0/A/10	Bauer S. u. 10.	49,05	utcai fszt.	102 900 Ft	jó	8 929 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/166-kiado-helyiseg-uzlet
36491/0/A/42	Bródy Sándor u. 38.	64,5	utcai pince	73 600 Ft	felújítandó	19 350 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/88-kiado-helyiseg
36482/A/2	Bródy Sándor u. 46.	106	utcai fszt. és pince	196 880 Ft	közepes	57 960 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/167-kiado-helyiseg-uzlet
35300	Dankó u. 7.	42	utcai fszt.	49 896 Ft	közepes	folymatban	https://jgk.hu/ingatlan/91-kiado-helyiseg-iroda-uzlet
34953/A/0	Déri Miksa u. 11.	66	utcai pince	33 000 Ft	felújítandó	folymatban	https://jgk.hu/ingatlan/10-kiado-helyiseg
34597/A/3	Fiumei út 3.	60	utcai fszt.	126 000 Ft	jó	18 848 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/168-kiado-helyiseg-uzlet
34594/0/A/1 + 34594/0/B/1	Fiumei út 7.	657	utcai és udvari fszt., alagsor	914 220 Ft	közepes	144 584 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/169-kiado-helyiseg-uzlet
'38862/4/A/2	Hungária krt. 10/B.	23	utcai fszt.	41 400 Ft	jó	7 824 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/43-kiado-helyiseg-iroda-uzlet-uzlet-ueveg-portallal-kirakattal
34768/0/A/2	II. János Pál pápa tér 12.	147	utcai fszt. és pince	77 925 Ft	felújítandó	57 305 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/46-kiado-helyiseg-uzlet-uzlet-ueveg-portallal-kirakattal-vendeglato
36694/0/A/2	József krt. 43.	195	utcai fszt.	429 000 Ft	felújítandó	49 360 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/93-kiado-helyiseg-uzlet-uzlet-ueveg-portallal-kirakattal
35229/A/22	József krt. 48. (bérlős)	151	utcai pince	147 980 Ft	közepes	57 310 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/94-kiado-helyiseg-iroda-uzlet
35458/A/1	Kálvária tér 21.	96	utcai fszt.	158 400 Ft	közepes	34 560 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/171-kiado-helyiseg-uzlet

34648/0/A/1	Kiss József u. 7.	75	utcai fszt. és pince	122 750 Ft	közepes	25 275 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/97-kiado-helyiseg-raktar-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
34605/0/A/2, 34605/0/A/3	Légszesz u. 4.	47	utcai pince	31 020 Ft	felújítandó	12 558 Ft	https://www.jgk.hu/ingatlan/206-kiado-helyiseg-pince
35709/A/7	Práter u. 34.	32	utcai és udvari fszt.	42 240 Ft	közepes	10 784 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/137-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
36225/A/1, 36225/A/2	Práter u. 55.	56	utcai és udvari fszt.	99 900 Ft	közepes	folyamatban	https://jgk.hu/ingatlan/139-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
35728/17/A/197	Práter u. 58.	166	emeleti	179 280 Ft	közepes	29 216 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/140-jelenleg-palyazhato-helyiseg-pince-raktar-uzlet
36116/0/A/5	Práter u. 69.	52	utcai fszt.	56 160 Ft	romos	23 087 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/142-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
34637/0/A/117	Rákóczi út 57. (Luther tömb)	42	utcai fszt.	100 800 Ft	közepes	5 305 Ft	https://www.jgk.hu/ingatlan/207-kiado-helyiseg
36476/0/A/19	Scheiber S. u. 3.	349	utcai fszt. és pince	537 460 Ft	közepes	52 832 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/98-kiado-helyiseg-iroda-uzlet
36467/0/A/27 36467/0/A/28 36468/0/A/5	Somogyi Béla u. 19., Somogyi Béla u. 21. egyben	177,46	utcai és udvari fszt.	353 464 Ft	közepes	36 413 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/101-kiado-helyiseg-iroda-raktar-uzlet-uzlet-uveg-portallal-kirakattal
35277/A/9	Tavaszmező u. 19-21.	13	utcai fszt.	18 200 Ft	felújítandó	4 953 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/124-kiado-helyiseg-iroda-raktar-uzlet-vendeglat
35361/0/A/39	Teleki László tér 7.	60	utcai fszt.	126 000 Ft	jó	12 597 Ft	https://www.jgk.hu/ingatlan/208-kiado-helyiseg
36109/A/0	Tömő u. 56.	9	utcai fszt.	14 040 Ft	közepes	folyamatban	https://jgk.hu/ingatlan/144-jelenleg-palyazhato-helyiseg-uzlet
36264/A/13	Üllői út 68.	53	utcai fszt.	127 200 Ft	közepes	16 430 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/178-kiado-helyiseg-uzlet
36264/0/A/28	Üllői út 68.	199	utcai fszt. és pince	331 040 Ft	közepes	75 620 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/100-kiado-helyiseg-uzlet
38793/7/A/142	Vajda Péter utca 7-13.	29	utcai fszt.	56 550 Ft	közepes	7 035 Ft	https://www.jgk.hu/ingatlan/211-kiado-helyiseg
35941/A/1	Visi Imre u. 10.	135	utcai pince	59 400 Ft	romos	35 100 Ft	https://jgk.hu/ingatlan/180-kiado-helyiseg-pince-uzlet

Kiíró kiköti, hogy a fenti táblázatban piros háttérrel jelölt helyiségek minimális bérleti díja jelentősen alacsonyabban került meghatározásra, mint a számított bérleti díj összege, így ezen helyiségek esetében az átalakítására, felújítására, karbantartására vonatkozóan a bérbeszámítás lehetőségét ezért kizárja, és az erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

Kiíró kiköti, hogy az érvényesség feltétele 1 havi (a táblázat 5. oszlopában (minimális nettó havi bérleti díj) feltüntetett minimális nettó bérleti díj + ÁFA mértékével megegyező összegű) ajánlati biztosíték megfizetése. Az ajánlati biztosíték összege a nyertes esetében az óvadék összegébe beszámításra kerül, a nem nyertes ajánlattevőknek visszautalásra kerül.

A pályázónak a helyiségben található közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt, valamint azon helyiségben, ahol jelenleg nincs hiteles mellékvízmérő, ott annak felszerelése / hitelesítése szükséges.

Felhívjuk a figyelmet, hogy jelenlegi információink szerint, ha a pályázó a 217/2022. (VI. 17.) Korm. rendelet 2. § b) pontja alapján egyetemes szolgáltatásra jogosult is, de a 2. § (4) bekezdés szerint 2022. június 18-i időpontban nem vásárolt villamos energiát egyetemes szolgáltatóként, az egyetemes szolgáltatásra vonatkozó kedvezmények (árkedvezmény, szolgáltató kijelölése) nem illetik meg. A nyertes pályázónak magában kell a szolgáltatóval szerződést kötni – így javasoljuk, hogy a pályázat benyújtása előtt szíveskedjenek a közműveknél tájékozódni.

A helyiség átalakítására, felújítására vonatkozó munkálatok megkezdése előtt a bérbeadó hozzájárulása szükséges, a karbantartási munkák elvégzésére a bérlő köteles.

A helyiségekben található közművek jelenlegi információit és a lakóközösség rendelkezéseit az alábbi táblázat tartalmazza:

HRSZ	CÍM	Közművek állapota			Társasházi SZMSZ rendelkezései
		víz	villany	gáz	
35028/0/A/3	Auróra u. 6.	van	van	nincs	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a külön tulajdonában lévő albetétében megilleti a használat és a hasznosítás joga, e jogát viszont nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Vállalkozási tevékenység esetén a vállalkozással összefüggő nem háztartási hulladék, göngyöleg elszállítása és tárolása a szolgáltatótól külön szállító edényt kell bérelni és erre szállítási szerződést kötni. Valamint az ezzel kapcsolatos költségeket vállalni. Ha a lakóépületben lévő lakás vagy nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata jogszabályi engedélyhez kötött az engedély a társasház közgyűlésének határozata nélkül nem adható ki. Tehát, ha a közgyűlés nem járul hozzá, akkor az engedély hallgatólagosan tiltott. Továbbá nem folytatható olyan tevékenység, ami a lakhatás nyugalma bármilyen módon zavarná. Bármely tábla felszerelését előzetesen a társasház számvizsgáló bizottságával és a közös képviselővel egyeztetni szükséges. A ház állagát óvni kell a sérülésektől. Csak a tevékenységre utaló cégtábla elhelyezése ingyenes, egyéb tábla elhelyezéséért bérleti díjat kell fizetni. A szakhatósági engedély beszerzésének díját a tulajdonosnak kell állnia. Olyan albetétben ahol vélelmezhetően nagyobb lesz a vízfogyasztás az átlagosnál, kötelező vízórát felszerelni. A saját tulajdonban lévő gépészeti berendezések karbantartásáról és felújításáról a mindenkori használó köteles gondoskodni és felelős az esetleges károkozásért. Zajjal járó tevékenységet hétköznap csak 7 és 19 óra szombaton 10 és 16 óra között lehet folytatni.
36739/0/A/4	Baross u. 28	van	van	van	Nem rendelkezünk SZMSZ-el. Alapvetően csendes tevékenység folytatható.
36777/A/3	Baross u. 45. (bérlős)	van	nincs	nincs	A társasház még 2000-ben (a korábbi társasházi törvény alapján elfogadott) SZMSZ-e külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonost megilleti a birtoklás, a használat és a hasznok szedésének és a rendelkezés joga. A jogait azonban nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatása csak a közgyűlés hozzájárulásával történhet. A nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használatához jogszabályilag meghatározott engedélyköteles kötött tevékenység szükséges, az engedély csak akkor adható ki, ha a hatóság felhívására 30 napos határidőn belül a közgyűlés nem hozott tiltó határozatot.
35252/0/A/8	Baross u. 80.	van	van	van	Az utcai helyiség hasznosítása üzletként történhet. Alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
35527/2/A/75	Baross u. 86.	van	nincs	van	A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja
35404/0/A/1	Baross u. 124.	van	van	nincs	A közgyűlés megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás céljára szolgáló helyiséghasználata, hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a társasház rendes működését vagy a lakhatás módját zavarná. A közösség az összes tulajdoni hányad szerinti a közvetlenül érintett szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmadának igenlő szavazatát is magában foglaló egyszerű szavazattöbbséggel állapítja meg ezen határozatot. A társasház Házirendje szabályozza a zajjal járó tevékenységeket. (Ez elsősorban a közös területekre vonatkozik.) Ez tartalmaz a <i>zeneoktatással</i> kapcsolatban is időbeli korlátozásokat. A háztartási gépek és egyéb gépek használata munkanapokon 7-20, szombaton 7 -14 vasárnap 9 - 14 óra között ének és zene gyakorlása munkanapokon 7 – 20, szombaton 7 -14 vasárnap 9 - 14 óra között folytatható. A közgyűlés megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek hasznosítási módjának megváltoztatását nyugalmat zavaró tevékenységek végzését a hatóság felhívását követő 30 napon belül tiltó határozatával.
35918/A/4	Baross u. 125.	van	nincs	nincs	A társasház SZMSZ-e külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekről az SZMSZ úgy határoz, hogy csak olyan tevékenység folytatható, ami a társasház működését nem zavarja. Ez különösen a helyiségekre fokozottan érvényes. 20 órától nem folytatható olyan tevékenység, ami fénnyel, zajjal, vagy szaggal ártalmas lehet. 6 és 20 óra között nem folytatható olyan kisipari tevékenység, ami a lakók érzékszerveit negatívan

					befolyásolná. Ha a tulajdonos a lakását, helyiségét nem lakás céljára szeretné hasznosítani, (a szálláshely szolgáltatás kivételével) köteles a közös képviselőnek 90 nappal korábban bejelenteni. A szálláshely szolgáltatás nyújtásához a közgyűlés előzetes határozata szükséges. A közgyűlés megtilthatja e tevékenységnél a fentiekben meghaladóan, illetve az alábbi korlátozásokkal járul hozzá. Az összes közvetlenül érintett tulajdonostárs hozzájárulása szükséges. Ilyen szolgáltatást csak tulajdonos végezhet. Helyszíni ügyeletet kell biztosítania. Kötelező a hitelesített mellékvíz mérő, albetétként legfeljebb két helyiség engedélyezett. az épületben legfeljebb kettő szálláshely engedélyezett. Teljes bizonyító erejű magánokirat szükséges, hogy tulajdonos kötelezettséget vállal a vendégek által okozott kárért. A közgyűlés hozzájáruló határozatának tartalmaznia kell a szolgáltató nevét, e-mail címét lakcímét. Jogi személy esetén az összes cégnyilvántartási adatot. A szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazása, valamint a szerencsejáték tevékenység kifejezetten tilos. A hatósági engedélyhez kötött tevékenység folytatásához az engedély kiadása után a közgyűlés 30 napon belül tiltó határozatot hozhat. A Házirend még annyi kiegészítést tesz, hogy a társasházban napszaktól függetlenül tartózkodni kell minden olyan magatartástól, amely mások nyugalma szükségétlenül zavarja. Zajjal járó tevékenység végzése munkanapokon 8-19 óra között végezhető. Szombati napon 9 és 14 óra között. A Házirend még annyit tartalmaz, hogy annak hatálya kiterjed mindenkire, aki a társasházban bármilyen jogcímen tartózkodik.
35403/0/A/38	Baross u. 126.	van	van	nincs	A Társasháznak egy 2020-ban elfogadott SZMSZ-e van. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiségek használata több esetben közgyűlési hozzájáruláshoz kötött, illetve megtilthatja.
35097/0/A/10	Bauer S. u. 10.	van	van	van	A társasház SZMSZ-e általános szabályokat tartalmaz. A tulajdonostársak egymás közötti viszonya kapcsán a külön tulajdonra vonatkozó szabályokat csak szűken írja le. Kiemeli, hogy a külön tulajdonú albetétek esetében a többi tulajdonostárs érdekeit nem sértheti. A közgyűlés a jelenlévő tulajdoni hányad kétharmada megtilthatja a lakás és nem lakás célú helyiség hasznosítási módjának megváltoztatását, ha az a lakhatás nyugalma zavarja. A tulajdonostársakat megilleti a használat és a hasznok szedésének joga. A tulajdon védelmében bármelyik tulajdonostárs önállóan is felléphet. Az SZMSZ a nem lakás céljára szolgáló helyiségek tekintetében, ha a tevékenység telephely engedélyhez köteles, vagy olyan terméket kíván értékesíteni, amely más üzletben nem kapható, az összes tulajdoni hányad több mint fele megtilthatja. Valamint a közgyűlés a szexuális termékek forgalmazását és a szerencsejáték tevékenységet megtilthatja.
36491/0/A/42	Bródy Sándor u. 38.	van	van	nincs	A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló hasznosítást. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak rendeltetésnek megfelelően lehet használni.
36482/A/2	Bródy Sándor u. 46.	van	van	van	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A társasházban a zajjal járó tevékenységek végzése hétköznap 8 és 20 óra között szombaton pedig 8 és 14 óra között végezhető. Hangszerek használata gyakorlás munkanapokon 9 és 19, szombaton 10 és 18 óra, vasárnap és ünnepnapokon csak 10 és 16 óra között lehetséges. A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
35300	Dankó u. 7.	van	van	nincs	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
34953/A/0	Déri Miksa u. 11.	van	van	nincs	100%-ban Önkormányzati tulajdon, alapvetően a nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
34597/A/3	Fiumei út 3.	van	van	van	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A közgyűlés meghatározza a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati, hasznosítási módját. A társasház SZMSZ-e kifejezetten megtiltja a rövidtávú szálláshely szolgáltatást, valamint az üzleti tevékenységet, különösen a szeszital árusítást. Valamint a nagy zajjal járó ipari gépekkel folytatott tevékenységet. Továbbá a hideg és melegkonyhai vendéglátást. A szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazása kifejezetten tilos, a szerencsejáték tevékenységhez a közgyűlés előzetes hozzájárulása kell. Amennyiben a nem lakás céljára szolgáló helyiségben folytatott tevékenységhez hatósági engedély (pl. ÁNTSZ) szükséges, a közgyűlésnek figyelembe vennie a folytatandó tevékenységen túlmenően az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályokat. A döntést 30 napon belül köteles megtenni. A nem lakás célú helyiség tulajdonosa, ill. bérlője minden esetben köteles a közgyűlés hozzájárulását kérni a közös tulajdonra szerelendő reklámtáblák és vitrinek szereléséhez.

34594/0/A/1 + 34594/0/B/1	Fiumei út 7.	van	van	van	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. Ez kiterjed a helyiség minden használójára és lakójára is. A közgyűlés határoz a lakás és nem lakás célú helyiségek hasznosításáról, illetve használatuk megváltoztatásáról. Többek között, ha a társasház rendes működését vagy a lakhatás nyugalma zavarná, a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról. A Házirend külön tartalmazza, hogy a külön tulajdonban álló épületrészek tulajdonosai nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarhatja a lakhatást, illetve a társasház működését. A tulajdonosok felelnek azért, hogy az általuk befogadott személyek, illetve azok akik, a külön tulajdonban lévő épületrészeket ideiglenesen vagy tartósan használatba adták, betartsák a házirend szabályait.
'38862/4/A/2	Hungária krt. 10/B.	van	van	van	A társasházban nincs külön tiltás a hasznosításra, azonban az SZMSZ rögzíti, hogy a külön tulajdonban álló nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
34768/0/A/2	II. János Pál pápa tér 12.	nincs	van	nincs	Az SZMSZ-ben arról rendelkeznek, hogy a nem lakás céljára szolgáló helyiséget annak jellege és rendeltetési célja szerint lehet használni. A nem lakás céljára szolgáló használatok vagy hasznosítások kötelesek tekintettel lenni a tulajdonostárs nyugalma és arra, hogy a társasházi épület alapvető rendeltetése lakóház.
36694/0/A/2	József krt. 43.	van	nincs	van	Ennek a társasháznak az SZMSZ-e az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot. A Házirendje csak a szokásos társas együttélési szabályokat rendezi.
35229/A/22	József krt. 48. (bérlős)	nincs	nincs	nincs	A társasház megtilthatja a nem lakás céljára szolgáló helyiségek szerencsejáték, illetve szexuális vagy erotikus szolgáltatások folytatását. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot.
35458/A/1	Kálvária tér 21.	van	nincs	nincs	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a külön tulajdonában lévő albetétében megilleti a használat és a hasznosítás joga, e jogát viszont nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A társasház SZMSZ-e kifejezetten megtiltja a szexuális tevékenység és ilyen áruk forgalmazását kifejezetten illetve, a szerencsejáték tevékenységhez jellegű tevékenységet. A nem lakás céljára szolgáló helyiségekben folytatható tevékenység feltételeire megállapított szabályok, amelyek nem lehetnek a társasházi törvényben lévő szabályoknál megalapítottnál szigorúbbak, a használat módjától függően a mindenkori használó részére is kötelezőek. A települési (Bp. kerületi) önkormányzat városképi vagy kereskedelmi szempont alapján rendeletben meghatározhatja a nem lakás céljára szolgáló helyiség használatának, hasznosításának feltételeit. Ha a nem lakás céljára szolgáló helyiségekben tervezett tevékenység megváltozott használata jogszabályilag telephely engedély köteles, (illetve máshol nem kapható termékeke árusítására is kiterjed) az üzlet működési üzemeltetésre jogosító engedélyhez kötött tevékenységhez szükséges hatósági engedélyről határidőben meghozott közgyűlési határozat figyelembe vételével dönt. Feltéve, hogy a határozatban foglaltak az engedélyezés során alkalmazandó jogszabályba nem ütköznek. A társasház házirendje tartalmazza továbbá, hogy az épületben zajjal és anyagmozgatással járó építési, szerelési munkák végzése zajt okozó háztartási és egyéb berendezések használata, ének-és zeneyakorlás illetőleg bármilyen zajjal járó tevékenység munkanapokon 8 és 20 óra, szombaton 8 és 15 óra között engedélyezett. Vasárnap és ünnepnap nem engedélyezett.
34648/0/A/1	Kiss József u. 7.	van	van	nincs	Csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja. Az irodai tevékenységhez nem kell közgyűlési jóváhagyás. Az engedélyhez szükséges tevékenységek megadásánál a közgyűlés harminc napon belül hozhat tiltó határozatot.
34605/0/A/2, 34605/0/A/3	Légszesz u. 4.	van	van	van	Az SZMSZ röviden szabályozza az albetétek használatát. A közgyűlés határoz a lakás és nem lakás célú helyiségek hasznosításáról, illetve használatuk megváltoztatásáról. Bizonyos tevékenységek folytatásához a közvetlenül érintett szomszédok kétharmados hozzájárulására is szükség van. Az SZMSZ a közgyűlés rendelkezései között külön kitér a nem lakás célú helyiségek hasznosítási módjára, hogy az ott végzett tevékenység a lakhatás nyugalma nem zavarja. Dönt a lakás és nem lakás célú helyiségek az alapító okirat szerinti funkciótól eltérő bérbeadásról. A lakásokban, közös használatra szolgáló helyiségekben a napszaktól függetlenül, tartózkodni kell minden a lakhatás nyugalma zavaró zajos magatartástól. A társasház házirendje szerint az ének és zene gyakorlása csak a megadott időszakon belül napi két óra időtartamban közte tíz perces szünetekkel lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon tilos.
35709/A/7	Práter u. 34.	van	van	nincs	A társasház SZMSZ-e már az első oldalon szabályozza miszerint a nem lakás céljára szolgáló helyiség megváltozott használata nem zavarhatja a lakhatás nyugalma. (Pl. zaj-és rezgésvédelem.)
36225/A/1, 36225/A/2	Práter u. 55.	van	nincs	van	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.

35728/17/A/197	Práter u. 58.	van	nincs	ház központi	A Társasház SZMSZ-e szabályozza, hogy a külön tulajdonban a tulajdonosokat megilleti a használat és a rendelkezési joga, ez nem gyakorolható a többi tulajdonostárs sérelmére. A külön tulajdonban álló helyiségekben tilos továbbá a szerencsejáték szervezéséről szóló törvény hatálya alatt lévő tevékenység, illetve szexuális és erotikus áruk forgalmazása és az ezzel kapcsolatos tevékenység.
36116/0/A/5	Práter u. 69.	van	van	nincs	A Társasház rövid SZMSZ-e általános szabályok vannak benne lefektetve nem tartalmaz sem a közös, sem pedig a külön tulajdonra vonatkozó használati szabályozást.
34637/0/A/117	Rákóczi út 57. (Luther tömb)	van	van	nincs	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait szabadon gyakorolhatja. Védelmében bármelyik tulajdonostárs felléphet, De nem szabályozza korlátozást arra vonatkozóan. Közgyűlés határozata alapján azon ingatlanok tulajdonosai, illetve használói, akiknek tevékenysége ügyfél forgalommal jár kötelesek többlehasználati díjat fizetni. A házirend szabályozza, hogy a lakásban mind a külön- mind a közös tulajdonú részeiben csak a rendeltetészerű használat megengedett. Abban semmiféle ipari, zajjal illetve a tulajdonosokat zavaró, nagy ügyfélforgalmú vállalkozási vállalkozási tevékenység nem folytatható. A társasház házirendje szerint a zajjal járó tevékenység és az ének és zene gyakorlása csak a megadott időszakon belül lehetséges. Vasárnap és ünnepnapokon tilos. Munkanapokon 8 és 20 óra között, szombaton 9 és 12 között engedélyezett. Lakáshasználat során tartózkodni kell a fokozott kopogást és hanghatást kiváltó eszközök, felszerelések, lábbelik használatától különösen este 20 óra és reggel 8 óra közötti időszakban.
36476/0/A/19	Scheiber S. u. 3.	van	nincs	piros plomba	Nincs a Társasháznak elfogadott SZMSZ-e. 2023.04.03/2.sz.határozatban a közgyűlés már tárgyalta az esetleges bérbeadást. A helyi adottságok figyelembevételével, zajos tevékenység nem folytatható. (pl.tánciskola)
36467/0/A/27 36467/0/A/28 36468/0/A/5	Somogyi Béla u. 19., Somogyi Béla u. 21. egyben	van van nincs	van nincs nincs	van nincs nincs	A Társasház SZMSZ-e részletesen szabályozza a külön tulajdonban álló lakás és nem lakás céljára szolgáló hasznosítást. A külön tulajdonban álló nem lakás célú helyiség használata is szabályozott. Csak rendeltetésnek megfelelően lehet használni, amely a lakhatás nyugalma nem zavarhatja. Az öltözőből a lichthofba nyílik egy ajtó, annak az alján van egy tenyérnyi lyuk, ezenkívül az a fal nagyon vizes és penészes, valószínűleg ki kéne tisztítani a lichthofot.
35277/A/9	Tavaszmező u. 19-21.	van	van	nincs	Az SZMSZ-ben nincs külön tiltás tevékenységek végzésére, arról rendelkeznek, hogy a külön tulajdonokban a tulajdonosok nem jogosultak olyan tevékenységet folytatni, amely zavarja a lakhatást, illetve a társasház működését. Ebből következik, hogy alapvetően csendes tevékenység folytatható.
35361/0/A/39	Teleki László tér 7.	van	van	van	Az SZMSZ külön tulajdonra vonatkozó részei a kötelezettségek között meghatározza, hogy a tulajdonos a jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonostárs sérelmére. A társasházban este 20 és reggel 8 óra között tilos zajjal járó tevékenység folytatása. <i>Ugyanezt erősíti meg a házirend 4. pontja.</i> A lakóépületben és a közös használatra szolgáló, illetve kizárólagosan használt területeken tartózkodni kell minden, mások nyugalma zavaró zajos magatartástól és tevékenységtől. Ez különösen a zajosabb háztartási gépekre vonatkozik, illetve építési, szerelési munkálatokra vonatkozik.
36109/A/0	Tömő u. 56.	van	van	nincs	A nem lakás céljára szolgáló helyiségben csak olyan tevékenység folytatható, ami a lakhatás nyugalma nem zavarja.
36264/A/13	Üllői út 68.	van	van	nincs	A SZMSZ 1.3 pontban rögzíti, hogy tilos a lakást nem lakás célú helyiségre használni. (kivéve cég szhelye.) Az egyéb szálláshely működtetője a vendég által okozott kárért úgy felel, mint ha maga okozta volna.
36264/0/A/28	Üllői út 68.	van	van	van	
38793/7/A/142	Vajda Péter utca 7-13.	van	van	nincs	A Társasház házirendje szabályozza: a külön tulajdonú ingatlanrészeket annak tulajdonosa, vagy bérlője rendeltetésének megfelelően szabadon használhatja. A kereskedelmi használat és hasznosítás és hasznosítás alá eső helyiségekben lévő üzlet tervezett nyitva tartására vonatkozóan az üzemeltető a rá vonatkozó engedélyezési vagy bejelentési eljárásban köteles kezdeményezni a társasház közgyűlési határozatba foglalt nyilatkozatának kiadását. A lakókörnyezeti érdekek felmérése céljából és ha ez a nyilatkozat nem engedi, vagy korlátozza az adott hasznosítást (akár módját, akár időtartamát, akár ügyfél-létszámát, akár zajszintjét vagy a hasznosítás más elemét, hatását) akkor úgy tekinthető, hogy a társasház nem, vagy korlátozottan járul hozzá a tevékenységhez.
35941/A/1	Visi Imre u. 10.	van	nincs	nincs	A Közgyűlés dönt (a lakás) és a nem lakás céljára szolgáló helyiségek használati módja megváltoztatásának engedélyezéséről vagy megtiltásáról. Ha a társasház működését vagy a lakhatás nyugalma zavaró, különösen a külön tulajdonban lévő, nem lakás céljára szolgáló helyiség használati, illetve hasznosítási módja megváltoztatásának megtiltásáról. Az összes tulajdoni hányad szerinti a közvetlen szomszédos tulajdonostársak legalább kétharmados igenlő szavazatát is magában foglaló egyszerű szavazat többsége szükséges a külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiség használati, hasznosítási módja megváltoztatása megtiltásához., vagy a feltétel kikötéséhez. A tulajdonostársat a külön joga

				tekintetében megilleti a birtoklás, a használat, a hasznok szedésének és rendelkezésének a joga. E jogai gyakorlása során figyelemmel kell lennie a jelen szabályzata házirend című fejezetében foglaltakra. E jogait nem gyakorolhatja a többi tulajdonos társ dologhoz fűződő joga vagy jogos érdeke sérelmével. A közgyűlés az összes tulajdoni hányad szerinti közvetlenül tulajdonostársak legalább kétharmados igenlő szavazatát is magában foglaló egyszerű szavazattöbbséggel megtilthatja a külön tulajdonban lévő nem lakás célú helyiség használati módja megváltoztatását. Zajjal járó építési, szerelési munkákat munkanapon 8 és 18, szombaton 9 és 15 óra között végezhetők.
--	--	--	--	---

3. A pályázat célja, tartalma

A bérbeadásra kerülő nem lakás céljára szolgáló helyiség a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat kizárólagos tulajdonát képezi, bérbeadásukra a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény., a Budapest Józsefvárosi Önkormányzat vagyonáról és a vagyon feletti tulajdonosi jogok gyakorlásáról szóló 66/2012. (XII.13.) önkormányzati rendelet, a Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozata (Versenyeztetési szabályzat), és az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI.20.) önkormányzati rendelet vonatkozik.

A Kiíró a 2. pontban körülírt helyiségeket adja bérbe a nyertes ajánlattevők részére.

Kiíró kiköti, hogy a szerződés határozott időre (legfeljebb 10 évre) jöhet létre, amely a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvényben foglaltaknak megfelelően bérlő kérelmére, a tulajdonos illetékes bizottsága által meghosszabbítható.

A bérleti szerződésben foglalt bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja 2026. év január hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

A helyiségek minimális bérleti díjai a 2. pontban feltüntetett táblázatban találhatóak. Kiíró óvadék megfizetését köti ki, melynek mértéke 3 havi bruttó bérleti díjnak megfelelő összeg. Az ajánlati biztosíték összege az óvadék összegébe beszámításra kerül.

Kiíró kiköti, hogy a bérleti szerződés hatályba lépésének feltétele közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállaló nyilatkozat aláírása, melynek költségét a Bérlő viseli.

A helyiség átalakítása, átépítése, felújítása esetére is a fent hivatkozott jogszabályok az irányadók, melyhez a bérbeadó nevében a tulajdonosi hozzájárulást a tulajdonosi joggyakorló adja ki a munkálatok megkezdése előtt. Eszerint a helyiségben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban a helyiséget magában foglaló társasház és az engedélyező hatóságok, szakhatóságok, és közüzemi szolgáltatók nyilatkozatait a bérlőnek kell beszereznie. A bérbeadás során az Önkormányzat nem szavatolja, hogy bérlő a helyiségekben az általa kívánt tevékenységet folytathatja.

Kiíró kiköti, hogy nem nyújtható be érvényes pályázat italbolt, dohánybolt, játékterem, szexshop, nyilvános internet szolgáltatás (internet kávézó, call center, stb.) tevékenységek végzésére vonatkozóan, valamint kiköti azt is, hogy jogosult a pályázatot érvénytelennek nyilvánítani, amennyiben olyan tevékenység végzése érdekében történő bérbevételi ajánlat érkezik, amelyet az Önkormányzat nem enged.

4. A pályázaton történő részvétel feltételei

Az ajánlattevő részt vehet a pályázaton amennyiben:

- az ajánlati biztosíték összegét megfizeti és az határidőn belül (az erre a célra megadott bankszámlaszámra) beérkezik,
- az ajánlatok leadásának határidejéig az ajánlatát - kizárólag elektronikus úton - benyújtja.
(Az ajánlat(ok) esetleges módosítására az ajánlat(ok) leadásának határidejéig van lehetőség.)

5. Az ajánlat tartalmi követelményei

A versenyeztetési eljárás nyelve a magyar.

Az ajánlattevőknek:

- a.) az ajánlatban közölnie kell a nevét/cégnevét, székhelyét, adószámát, adóazonosító számát, cég esetében cégszámát, képviselőjének nevét és elérhetőségét, bankszámla számát, az elektronikus levelezési címét, ha ilyennel rendelkezik.
- b.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy vállalja a Pályázati felhívásban, illetve mellékleteiben leírt szerződéskötési és egyéb feltételeket, továbbá a pályázat céljának megvalósítását.
- c.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy adó és adók módjára behajtható köztartozása nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a köztartozásmentes adatbázis szolgál, amennyiben ott nem szerepel, úgy a nyertesnek csatolnia kell a (30 napnál nem régebbi) NAV igazolását arról, hogy nem áll fenn köztartozása.)
- d.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy Kiíróval szemben az ajánlattevőnek – valamint képviselőinek – adó és bérleti díj tartozása, továbbá szerződésben vállalt és nem teljesített kötelezettsége nincs.
(Ezen nyilatkozat igazolására a nyertesnek csatolnia kell az összefoglalóban – 8. oldal – jelzett igazolásokat.)
- e.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy az ajánlattevő ellen végrehajtási eljárás nincsen folyamatban.
- f.) az ajánlattevőnek nyilatkoznia kell arról és igazolnia kell, hogy a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pontja szerint átlátható szervezetnek minősül.
- g.) az ajánlatban nyilatkoznia kell arról, hogy nem áll végelszámolás alatt, ellene csőd-, felszámolási és végrehajtási eljárás nincs folyamatban.

A Bonyolító a nyertes ajánlattevőt elektronikus formában 15 munkanapos határidő kitűzésével felszólítja az ajánlattal kapcsolatos nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Amennyiben az ajánlattevő a felhívás kézhezvételét követően az abban megjelölt határidőre az ajánlatban tett nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumokat nem, vagy nem teljeskörűen pótolja, úgy ajánlata a határidő elteltének napját követő naptól érvénytelennek minősül és fel kell hívni a sorban következő ajánlattevőt a nyilatkozatainak igazolására szolgáló dokumentumok bemutatására.

Az ajánlattevő ajánlata érvénytelennek minősül, amennyiben

- a.) az ajánlati biztosíték összege a pályázati dokumentáció 1. pontjában meghatározott határidőn belül nem kerül jóváírásra a Kiíró (erre a célra megadott) bankszámláján.
- b.) nem (vagy nem a megfelelő módon) jelölt meg bérleti díjat.

6. Az ajánlat formai követelményei

A pályázó pályázatát kizárólag elektronikus úton köteles az ajánlatok benyújtására nyitva álló határidőben benyújtani.

Amennyiben az ajánlattevő a versenyeztetési eljárás bármelyik szakaszában meghatalmazott útján jár el, a teljes bizonyító erejű magánokiratba foglalt meghatalmazás eredeti példányát is mellékelni kell nyilatkozatok igazolására szolgáló dokumentumok bemutatásával egyidejűleg.

A polgári perrendtartásról szóló 2016. évi CXXX. törvény 325. §-a szerint a teljes bizonyító erejű magánokiratnak az alábbi feltételek valamelyikének kell megfelelnie:

- a) a kiállító az okiratot saját kezűleg írta és aláírta;
- b) két tanú az okiraton aláírásával igazolja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előttük írta alá, vagy aláírását előttük sajátkezű aláírásának ismerte el; az okiraton a tanúk lakóhelyét (címét) is fel kell tüntetni;
- c) a kiállító aláírása vagy kézjegye az okiraton közjegyző által hitelesítve van;

- d) ügyvéd (jogtanácsos) az általa készített okirat szabályszerű ellenjegyzésével bizonyítja, hogy a kiállító a nem általa írt okiratot előtte írta alá, vagy aláírását előtte saját kezű aláírásának ismerte el, illetőleg a kiállító minősített elektronikus aláírásával aláírt elektronikus okirat tartalma az ügyvéd által készített elektronikus okirattal megegyezik;

Amennyiben az ajánlattevő egyéni vállalkozó, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot maga vagy meghatalmazottja útján tehet. Amennyiben az ajánlattevő jogi személy vagy egyéb szervezet, a versenyeztetési eljárás során nevében nyilatkozatot a képviseleti joggal rendelkező személy, vagy e jogi személy/szervezet meghatalmazottja tehet.

7. Az ajánlat módosítása

Az ajánlattevő az ajánlattételi határidő lejártáig módosíthatja vagy visszavonhatja pályázati ajánlatát, az ajánlattételi határidő lejártát követően azonban a benyújtott ajánlatok nem módosíthatók.

Az ajánlati kötöttség az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik.

8. Ajánlati kötöttség

Az ajánlattevő 60 napig terjedő ajánlati kötöttséget köteles vállalni, amely az ajánlattételi határidő lejártának napjával kezdődik. Az ajánlattevő köteles nyilatkozni, hogy amennyiben a Kiíró az ajánlatok bírálatára vonatkozó határidőt elhalasztotta, úgy vállalja az ajánlati kötöttség ugyanannyi nappal történő meghosszabbítását.

Az ajánlati kötöttség tartalmának meghatározására a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény (a továbbiakban: Ptk.) rendelkezései irányadóak, különös tekintettel a 6:64. §-ra.

Az ajánlat olyan megállapodást, kezdeményező nyilatkozatot jelent, amely legalább a törvény alapján lényegesnek tekintett szerződéses elemeket tartalmazza, s egyértelműen kitűnik belőle, hogy az abban foglaltak ügyletkötési akaratot tükröznek, tehát a nyilatkozó – elfogadás esetén – azt magára nézve kötelezőnek ismeri el.

Az ajánlati kötöttség azzal jár, hogy ha a másik fél az adott időhatáron belül az ajánlatot elfogadja, a szerződés a törvény rendelkezése folytán létrejön. Az ajánlat megtételével tehát függő helyzet alakul ki, mely az ajánlati kötöttség leteltével ér véget.

Amennyiben az ajánlattevő az ajánlati kötöttségének ideje alatt ajánlatát visszavonja, a befizetett ajánlati biztosítékot elveszti.

A Kiíró az ajánlati biztosítékot a felhívás visszavonása, az eljárás eredménytelenségének megállapítása esetén, illetve – az ajánlatok elbírását követően – a nem nyertes ajánlattevők részére köteles a közléstől számított 15 munkanapon belül visszafizetni. A Kiíró az ajánlati biztosíték után kamatot nem fizet, kivéve, ha a visszafizetési határidőt elmulasztja.

9. A pályázatok „bontása” / összesítése:

A pályázati ajánlatok „bontását” a Bonyolító végzi előreláthatólag a pályázati felhívásban megjelölt időpontban.

Az ajánlatok „bontásán”, a Bonyolítón kívül lehetőség szerint a megbízott jogi képviselőjének is jelen kell lennie, továbbá jelen lehetnek az ajánlattevők, valamint az általuk írásban meghatalmazott személyek. A képviseleti jogosultságot megfelelően igazolni kell (személyi igazolvány, meghatalmazás).

Az ajánlattevők a bontás időpontjáról külön értesítést nem kapnak, de a jelen lévők jelenlétük igazolására jelenléti ívet írnak alá.

Az ajánlatok bontásakor a Bonyolító ismerteti az ajánlattevők nevét, lakóhelyét (székhelyét).

Az ajánlattevők a fenti adatok ismertetését nem tilthatják meg.

A Bonyolító az ajánlatok felbontásáról jegyzőkönyvet készít, amelyet az ajánlattevőknek erre vonatkozó igény esetén átad, illetve megküld. A jegyzőkönyvet a Bonyolító képviselője és a jegyzőkönyvvezető írja alá, és a bontáson megjelent ajánlattevők közül felkért személyek aláírásukkal hitelesítik.

10. Az ajánlat érvénytelenségeinek esetei

A Bonyolító érvénytelennek nyilvánítja az ajánlatot, ha

- a.) a felhívásban megjelölttől eltérő módon (személyesen, postai úton) kézbesítették,
- b.) azt olyan ajánlattevő nyújtotta be, aki az Önkormányzattal és a kiíróval szembeni korábbi fizetési kötelezettségét (helyi adó, bérleti díj, lakbér, parkolás stb.) nem teljesítette,
- c.) az ajánlattevőnek a nyilatkozatainak igazolásához szükséges dokumentumokat nem, vagy nem az előírásnak megfelelően csatolta, ideértve, ha az ajánlattevő nem csatolta arról szóló nyilatkozatát, hogy nincs köztartozása, (adó, vám, társadalombiztosítási járulék és egyéb, az államháztartás más alrendszerével szemben fennálló fizetési kötelezettsége), ha ezek csatolását a pályázati kiírás előírta,
- d.) az ajánlat nem felel meg a pályázati felhívásban meghatározott feltételeknek, vagy az ajánlattevő nem tett a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő ajánlatot,
- e.) az ajánlattevő valótlan adatot közölt,
 - i) amennyiben az ajánlatban foglalt tevékenységi kör végzését magasabb szintű jogszabály kizárja.
 - j) biztosítékadási kötelezettség esetén a biztosítékot a pályázó nem bocsátotta, vagy nem az előírtaknak megfelelően bocsátotta a kiíró rendelkezésére,
 - k) a pályázó az ajánlatát nem egyértelműen határozta meg, vagy más ajánlatához, vagy feltételhez kötötte, továbbá, ha a megajánlott bérleti díj mértéke a minimum árat nem éri el,
 - l) a pályázó nem tett részletes és kötelező erejű jognyilatkozatot az ajánlatával kapcsolatban, és nem vállalt ajánlati kötöttséget,
 - m) a pályázat az előző esetekben felsoroltakon túlmenően nem felel meg a pályázati kiírásban, a jogszabályokban, valamint a jelen eljárási rendben foglaltaknak,
 - n) olyan pályázó nyújtotta be, aki nem jogosult részt venni a pályázati eljárásban.

Az eljárás további szakaszában nem vehet részt az, aki érvénytelen pályázati ajánlatot tett.

11. A pályázati ajánlatok elbírálása, az elbírálás szempontjai

A Bonyolító a pályázati dokumentációban igényelt iratokon és adatokon túlmenően is jogosult megvizsgálni az ajánlattevők alkalmasságát a szerződés teljesítésére, és ennek során a csatolt dokumentumok eredetiségét is ellenőrizheti.

A benyújtott ajánlatok alapján a Bonyolító értékeli a pályázatokat, meghatározza a benyújtott pályázatok sorrendjét, és javaslatot tesz a Kiírónak a pályázat eredményének (I-III. helyezett) megállapítására.

A Kiíró a pályázati felhívásban meghatározott értékelési szempontok alapján állapítja meg a pályázat eredményét és rangsorolja a pályázati ajánlatokat. A pályázat nyertese az, aki a pályázati felhívásban rögzített feltételek teljesítése mellett a meghatározott értékelési szempontok alapján legjobb ajánlatot tette.

A pályázati ajánlatok eredményének megállapítására a Kiírónak a bontástól számított 60 napon belül van lehetősége. Az eredmény megállapításának határideje egy alkalommal legfeljebb 30 nappal meghosszabbítható. Az új határidőről, illetve annak függvényében az ajánlati kötöttség időtartamának meghosszabbításáról a Bonyolító köteles hirdetményi úton tájékoztatni az érintetteket.

A Kiíró jogosult a pályázat eredményét a benyújtott ajánlatban foglaltaktól eltérő feltétellel megállapítani.

A Kiíró a Ptk. 6:74 § (2) bekezdése alapján kiköti, hogy a pályázati felhívásban foglaltaknak megfelelő, legkedvezőbb ajánlattevővel szemben is fenntartja a jogát arra, hogy ne kössön bérleti szerződést.

A pályázat bírálati szempontjai:

- a bérleti díj összege (súlyszám: 9)
- a pályázó(k) által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése, min. 1 hó – max. 10 hó (súlyszám: 1)

Az értékelés módszere:

Az értékelés során adható pontszám minden részszerpont esetén: 1-10 pont. Részszerpontként a legkedvezőbb megajánlás kapja a maximális pontszámot (10 pontot), a többi megajánlás ehhez képest arányosan kap kevesebb pontot az egyszerű arányosítás módszere szerint. A minimálisan adható pontszám nem lehet kevesebb 1-nél. Az egyes megajánlásra adott értékelési pontszámot a Kiíró megszorozza a hozzá tartozó súlyszámmal, a szorzatokat pedig ajánlatonként összeadja.

Az egyes részszerpontok:

1.) **bérleti díj** (nettó Ft/hó)

Kiíró előírja Pályázó számára, hogy ajánlatában az ajánlott bérleti díjat nettó Ft/hó mértékegységben, és az ÁFA feltüntetésével kell megadni.

A Pályázó ajánlatában megjelölt bérleti díj: A részszerpont súlyszáma: 9.

- legalább a táblázat minimális nettó bérleti díj oszlopában megtalálható összeg

Kiíró az ajánlott bérleti díjakat nettó összegük alapján hasonlítja össze egymással. A legmagasabb bérleti díj a legkedvezőbb Kiíró számára, ez kapja a 10 pontot.

2.) **a pályázók által vállalt bérleti díj előre, egy összegben történő megfizetése**, min. 1 hó – max. 10 hó.

Kiíró a Pályázó által előre megfizetni vállalt bérleti díjak tekintetében annyi pontot ad (max. 10 pont), ahány hónap bérleti díj egyösszegű megfizetését vállalja a Pályázó. A részszerpont súlyszáma: 1.

A pályázati ajánlatok elbírálása során a Kiíró írásban felvilágosítást kérhet a pályázati ajánlattevőtől az ajánlatban foglaltak pontosítása érdekében. A Kiíró a felvilágosítás kéréséről és annak tartalmáról haladéktalanul írásban értesíti a többi pályázati ajánlattevőt is.

12. Összeférhetetlenség

A versenyeztetési eljárás során összeférhetetlenséget kell megállapítani, ha a versenyeztetési eljárás bonyolításában vagy az ajánlatok elbírálásában olyan személy vesz részt, aki maga is ajánlattevő, vagy

- a.) annak közeli hozzátartozója (Ptk.: 8:1. § (1) bekezdés 1. pontja),
- b.) annak munkaviszony alapján felettese vagy alkalmazottja,
- c.) akitől bármely oknál fogva nem várható el az ügy elfogulatlan megítélése.

13. A pályázati eljárás érvénytelenségének és eredménytelenségének esetei

A Kiíró érvénytelenné nyilvánítja a versenyeztetési eljárást, ha

- a.) az összeférhetetlenségi szabályokat megsértették,
- b.) valamelyik ajánlattevő az eljárás tisztaságát vagy a többi ajánlattevő érdekeit súlyosan sértő cselekményt követ el.

A Kiíró eredménytelennek nyilvánítja az eljárást, ha

- a.) nem érkezett ajánlat,
- b.) az ajánlattevők kizárólag érvénytelen ajánlatot nyújtottak be,
- c.) az ajánlatok bírálata során a Bonyolító megállapította, hogy az összes ajánlat érvénytelen,
- d.) a Kiíró eredménytelennek nyilvánítja

Eredménytelen eljárás esetén a Kiíró dönt a további vagyoniügyleti eljárásról.

14. Eredményhirdetés, szerződéskötés

A pályázat eredményéről a Kiíró legkésőbb **2024. június 30.** napjáig dönt, amelyről Bonyolító 5 napon belül valamennyi ajánlattevőt értesíti.

A Bérbeadó a pályázat nyertesével a döntés átvételét követően az Önkormányzat tulajdonában álló üres telkek, felépítményes ingatlanok, gépkocsi-beállók és dologbérletek feltételeiről szóló 59/2011. (XI.07.) önkormányzati rendelet 18. §-ában foglalt határidőn belül bérleti szerződést köt. A nyertes ajánlattevő visszalépése esetén a bérbeadó jogosult a pályázati eljárás során következő helyezettjével bérleti szerződést kötni, amennyiben a pályázat eredményének megállapításakor a második (illetve harmadik) legjobb ajánlat meghatározásra került.

A nyertes ajánlattevő esetében a befizetett ajánlati biztosíték a fizetendő óvadék összegébe beszámításra kerül, azonban, ha a szerződés megkötése az ajánlattevőnek felróható, vagy érdekkörében felmerült más okból hiúsul meg, az ajánlati biztosítékot elveszti. Az elvesztett ajánlati biztosíték a Kiírót illeti meg.

Kérjük a Bérleti Szerződés tervezetét szíveskedjen figyelmesen elolvasni, mert amennyiben nem kerül módosítási javaslat megjelölésre és annak elfogadásáról / elutasításáról az eredménymegállapítással egyidejűleg a Bizottság nem dönt, úgy a későbbiekben a tervezetben található szövegezéstől eltérésre nincs lehetőség.

15. Egyéb rendelkezések

Az ingatlan megtekinthető a pályázati felhívás 1. pontjában megjelölt időpontban, azonban a megtekintés időpontjáról a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. munkatársával egyeztetni szükséges.

Az ajánlattevő az ajánlatok felbontásáig köteles titokban tartani az ajánlatának tartalmát, és a Kiíró által a részletes dokumentációban vagy bármely módon rendelkezésére bocsátott minden tény, információt, adatot köteles bizalmasan kezelni, arról tájékoztatást harmadik személynek nem adhat. Ez a tilalom nem terjed ki a finanszírozó bankkal és konzorciális ajánlat esetén a résztvevőkkel való kapcsolattartásra. Ha az ajánlattevő vagy az érdekkörében álló más személy a pályázat titkosságát megsértette, a Bonyolító az ajánlatát érvénytelennek nyilvánítja.

A Bonyolító az ajánlatok tartalmát a pályázat lezárásáig titkosan kezeli, tartalmukról felvilágosítást sem kívülállóknak, sem a pályázaton résztvevőknek nem adhat.

A Kiíró az ajánlatokat kizárólag elbírálásra használhatja fel, más célú felhasználás esetén az ajánlattevővel külön meg kell arról állapodnia.

A Kiíró a pályázati eljárás során készített jegyzőkönyveket, dokumentumokat köteles 5 évig megőrizni, továbbá ilyen jellegű ellenőrzés esetén az ellenőrzést végző szerv, személyek rendelkezésére bocsátani.

A jelen dokumentációban nem szabályozott kérdésekben a Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat Képviselő-testületének 45/2019. (II.21.) számú határozata, valamint a vonatkozó egyéb jogszabályok rendelkezései az irányadóak.

Budapest, 2024. március 4.

Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat
névében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor s.k.
vagyongazdálkodási igazgató

Mellékletek:

1. számú melléklet: Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről
2. számú melléklet: Helyiségbérleti szerződés tervezet (Határozott idejű)

Összefoglaló a benyújtandó ajánlat formai és tartalmi követelményeiről

1. **Jelentkezési lap** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
2. **Ajánlati összesítő** (kitöltendő űrlap tartalmazza)
3. **Az ajánlattevő nyilatkozatai** (kitöltendő űrlap tartalmazza) + **üzlethasznosítási koncepció**
4. **Pályázati biztosíték határidőre történő (ajánlattevő általi) megfizetése** a kért bankszámlaszámra

Az ajánlatok elbírálását követően nyertes részéről az alábbi dokumentumok bemutatása szükséges:

1. Aláírási címpéldány (jogi személy/szervezet esetén)
2. Ptk. előírásai szerinti bizonyító erejű meghatalmazás, amennyiben az ajánlatot nem a cég képviselője nyújtja be vagy az esetleges ügyintézés nem a cég képviselője végzi
3. Amennyiben az ajánlattevő nem szerepel a köztartozásmentes adatbázisban, úgy 30 napnál nem régebbi NAV igazolás arról, hogy nem áll fenn köztartozása.
(beszerezhető: Nemzeti Adó- és Vámhivatalnál)
4. 30 napnál nem régebbi Helyi adó igazolás
(beszerezhető: Józsefvárosi Polgármesteri Hivatal Költségvetési és Pénzügyi Ügyosztály Adóügyi Irodájától
[Tel: +36-1459-2511](tel:+36-1459-2511)).
5. Sorbanállási nyilatkozat (arról, hogy az elmúlt 12 hónapban sorban álló tételt nem tartottak nyilván
(beszerezhető: számlavezető banktól)
6. Amennyiben szükséges, további okiratok a szervezet átláthatóságának igazolására

Helyiség bérleti szerződés**h a t á r o z o t t i d ő r e**

/egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozattal együtt érvényes/

TERVEZET

amely egyrészről:

a **Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat** (1082 Budapest, Baross u. 63-67.; adószáma: 15735715-2-42) (a továbbiakban: Önkormányzat), mint a bérlemény tulajdonosa és bérbeadó nevében eljáró **Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.** (1084 Budapest, Ör utca 8.; cég száma: 01-10-048457; adószáma: 25292499-2-42; képviseli: dr. Szirti Tibor vagyongazdálkodási igazgató) (a továbbiakban: Bérbeadó)

másrészről:

Székhely:

Cégjegyzékszám:

Adószáma:

Képviselő neve:

Telefonszám:

Elektronikus címe:

mint bérlő (a továbbiakban: **Bérlő**)

(a bérbeadó és bérlő a továbbiakban együtt: Szerződő Felek) között jött létre alulírott helyen és napon az alábbi feltételekkel:

Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzatot illetik meg a jelen bérleti szerződésből eredő bérbeadói jogok – ezen belül a bérleti közmű díj – és terhelik a bérbeadói kötelezettségek. A **Bérbeadó** a bérbeadás tekintetében az Önkormányzat megbízása alapján, helyette és a nevében jár el. A szerződésből eredő igények érvényesítésére bíróságok és hatóságok előtt az Önkormányzat jogosult.

I. A Bérleti szerződés tárgya:

1. A Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonát képezi a Budapest VIII., kerülethelyrajzi szám alatt nyilvántartott, a **Budapest VIII., kerületszám** alatt található m² alapterületű, [...], nem lakás céljára szolgáló helyiség (tulajdoni lapon:) (a továbbiakban: Bérlemény).

2. Az Önkormányzat Bizottsága a számú határozatában döntött a Bérlemény bérbeadására kiírt nyilvános pályázat eredményéről, valamint, hogy a pályázat nyertese a Bérlő, továbbá a Bérleménynek – **üres helyiségként** - a **Bérlő** részére történő **bérbeadásáról határozott időre**. Erre tekintettel a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződéssel bérbe adja, a **Bérlő** pedig **megtekintett** állapotban bérletbe veszi az 1. pontban meghatározott Bérleményt.

II. A Bérleményben folytatott tevékenység:

3. A Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a Bérleménytcéljára veszi bérbe. A **Bérlő** kijelenti, hogy a Bérleményt kizárólag a jelen pontban megjelölt tevékenység végzése céljából veszi igénybe.

4. A Bérlő tudomásul veszi, hogy a Bérleményben folytatni kívánt tevékenységgel kapcsolatban az engedélyező hatóságok, szakhatóságok és közüzemi szolgáltatók (a továbbiakban együtt: Hatóságok) nyilatkozatát, illetve a jogszabály szerinti tulajdonosi hozzájárulást neki kell megszereznie. Bérlő tudomásul veszi, hogy ha a hozzájárulást nem kapja meg, úgy Bérbeadóval szemben kártérítési igényt nem érvényesíthet. Erre tekintettel a **Bérbeadó** nem szavatolja, hogy a **Bérlő** a helyiségben az általa kívánt tevékenységet folytathatja. Amennyiben a jelen pontban meghatározott tevékenység a **Bérlőnek** nem felróható okból, az előbbi hatóságok elutasító döntése miatt nem végezhető, a **Szerződő Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

5. Bérlő tudomásul veszi és elfogadja, hogy a tevékenysége megkezdése előtt a jelen bérleti szerződésben megállapított helyiség használati módja megváltoztatásához a társasház beleegyező nyilatkozata szükséges lehet. Ha a beleegyezést nem kapja meg, a bérbeadóval szemben kár- vagy megtérítési igényvel nem léphet fel. Ez esetben a **Szerződő Felek** a bérleti szerződést közös megegyezéssel megszüntetik.

6. A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben a bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem használja a 3. pontban meghatározott célra, a **Bérbeadó** jogosult a bérleti jogviszonyt felmondani. **Bérbeadó** tudomásul veszi továbbá, hogy a bérlemény tényleges használatának ideiglenes vagy tartós, egyoldalú és önkéntes hiánya nem érinti a jelen

szerződésből eredő **Bérlői** fizetési kötelezettségek fennállását, továbbá **Bérbeadó** mentesül minden olyan kár megtérítése alól, amelynek bekövetkezte a tényleges **Bérlői** használat hiányával, őrizetlenül hagyásával összefüggésben áll.

III. A bérleti jogviszony kezdete és időtartama:

7. A Bérbeadó az 1. pontban meghatározott bérleményt határozott időre adja bérbe a **Bérlőnek**.

A bérleti jogviszony kezdete: **a szerződés hatályba lépésének napja.**

A bérleti díjfizetési kötelezettség kezdete: **2024.....**

A bérleti jogviszony vége: **.....**

Bérlő a bérleti jogviszony határozott idejének lejárata előtt közölt írásbeli kérelmével jogosult kezdeményezni a Feleknek a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására irányuló megállapodásuk létrehozását. Bérlő tudomásul veszi, hogy a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbításához Bérbeadó – azt kizáró jogszabályi rendelkezés hiányában – a Bérbeadó tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló, a Felek jogviszonyára alkalmazandó önkormányzati rendeletének feltételei szerint járul hozzá.

Amennyiben a Bérlőnek nincs a Bérbeadó önkormányzattal, vagyonkezelőjével vagy a bérbeadó szervezettel szemben fennálló tartozása (függetlenül az esetleges részletfizetési megállapodás fennállásától), úgy Bérlő a bérbeadó szervezettel kötött megállapodás útján a jelen szerződésben foglalt azonos feltételek mellett – ide értve a bérleti jogviszony időtartamát is – jogosult a bérleti jogviszony időtartamának meghosszabbítására, ettől eltérő esetben a Felek hosszabbításról szóló megállapodásának megkötéséhez a Bérbeadói jogokat gyakorló hatáskörrel rendelkező bizottság előzetes hozzájáruló döntése szükséges.

IV. A Bérlemény birtokának átruházása:

8. A Bérbeadó a bérleményt átadás – átvételi eljárással adja birtokba, amennyiben a **Bérlő** a jelen szerződés hatályba lépéséhez szükséges feltételeket teljesítette. A **Felek** az átadás-átvételi eljárás során jegyzőkönyvet vesznek fel, amelyben rögzítik a bérlemény állapotát, a mérőórák állását, valamint minden, a bérlettel kapcsolatosan rögzíteni szükséges körülményt.

9. Szerződő Felek rögzítik, hogy az Önkormányzat Bizottsága a .../2024. (.....) számú határozatában foglaltak alapján **Bérlő** ... havi bruttó- Ft bérleti díjat, azaz forintot előre egy összegben teljesített **Bérbeadó** 11784009-22229672 számú OTP Bank Nyrt.-nél vezetett bankszámlájára, amely összegről a **Bérbeadó** egyösszegben, 2024.-..... hónapokra állít ki számlát, és 2024. hónaptól havi bérleti díj számlázásra áll át.

10. A Bérlő kijelenti, a bérleményt megtekintette, annak állapotát megismerte, azt elfogadja.

V. Bérlő fizetési kötelezettségei:

11. A Szerződő Felek a bérleti jogviszony kezdetén a **bérleti díjat Ft/hó + ÁFA**, azaz forint/hó + ÁFA összegben határozzák meg. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérleti díj évente, az adott év január 1-től a KSH által közzétett előző évi inflációs index mértékével emelkedik. A bérleti díj emelkedésének első időpontja **2026. év január** hónap. A január havi emelés összege február hónapban kerül számlázásra.

12. A Bérlő a havi bérleti díjat havonta előre, a tárgy hónap 15. napjáig köteles megfizetni, a **Bérbeadó** nevében kiállított számla alapján, a számlán szereplő bankszámlára. A bankszámla száma a bérleti szerződés megkötésének időpontjában 11784009-22229669-00000000 (OTP Bank Nyrt.). A bankszámla száma a bérleti szerződés időszaka alatt változhat, amelyről a **Bérbeadó** tájékoztatja a **Bérlőt**. A **Bérlőt** a bérleti díj az 7. pontban szereplő időponttól terheli. A **Bérlő** a bérleti díjat abban az esetben is köteles havonta megfizetni, ha a havi számlát valamilyen okból nem kapja kézhez. Ez esetben a bérleti díjat az előző havi számlán levő bankszámlára köteles átutalni. A bérleti díjfizetés akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgy hónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra kerül. Amennyiben a **Bérlő** a fizetési kötelezettséget helytelen számlára fizeti be, az nem számít teljesítésnek. A **Bérlő** késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv 6:48.§-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

13. A Bérlő tudomásul veszi, hogy amennyiben a bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a 50. pontban foglalt kiürítési kötelezettségének nem tesz eleget, a bérleti szerződés megszűnését követő naptól a helyiség tényleges kiürítéséig a jogcím nélküli használat után havonta, a bérleti jogviszony megszűnésének időpontjában irányadó bérleti díjjal azonos összegű használati díjat kell megfizetnie. A használati díjról a **Bérbeadó** nem állít ki havonta számlát, csak utólag, a használati díj megfizetése után. A használati díjat havonta előre, minden hónap 15. napjáig kell megfizetni a bérleti díj megfizetésére szolgáló – a bérleti díjról kiállított utolsó havi számlán levő – bankszámlára történő átutalással. Amennyiben a bankszámlaszám megváltozik a **Bérbeadó** erről tájékoztatást ad a Bérlőnek. A használati díj akkor tekinthető teljesítettnek, ha az a tárgy hónap 20. napjáig a **Bérbeadó** bankszámláján jóváírásra

kerül. A használati díj késedelmes fizetése esetén a **Bérbeadó** a Polgári Törvénykönyv 6:48.§-ban meghatározott késedelmi kamatot számítja fel.

14. A **Bérlő** egyéb fizetési kötelezettségei:

Víz és csatornadíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Üzemeltetési közös költség díja:	A szerződés kötésekor- Ft/hó + ÁFA, évente a Társasház közgyűlése által meghatározott összegre változik, amelyet a Bérbeadó közöl a Bérlő felé. Amennyiben a Bérlő a vízóra hitelesítési vagy vízdíj fizetési kötelezettségének nem tesz eleget és a Szolgáltató a vízórát törli a nyilvántartásából, a közös költség mértéke a társasház közgyűlése által meghatározott vízóra nélküli közös költség összegére változik, amelynek összege a szerződéskötés időpontjában- Ft/hó + ÁFA.
Áramdíj /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Gáz szolgáltatás díja /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő.
Fűtésszolgáltatás /változó/	A Szolgáltatóval kötött megállapodás alapján fizetendő Amennyiben a Társasházban házközponti fűtés kerül kialakításra, úgy a közgyűlési határozat alapján Társaságunk a fűtés díját ÁFA-val terheltten havonta kiszámlázza.

A fizetési kötelezettség összege a vonatkozó rendeletek változása esetén módosul.

A **Bérlő** az előbbi fizetési kötelezettségek teljesítését vállalja.

14. Ha a külön szolgáltatások díját a **Bérbeadó** számlázza a **Bérlő** felé, azt a **Bérlőnek** a számlán szereplő határidőig kell átutalnia a megjelölt számlára. A fizetéssel és késedelemmel kapcsolatosan egyebekben a bérleti díjra vonatkozóak az irányadóak.

15. A **Bérlő** kötelezettséget vállal arra, hogy a helyiség birtokba adását követő 8 napon belül, amennyiben a helyiség rendelkezik közmű ellátottsággal, kezdeményezi a helyiségben a saját költségén a vízóra felszerelését/hitelesítését, lejáró vízóra cseréjét (a cserével kapcsolatos költségeket), vagy a nevére történő átírását valamint valamennyi, a bérlemény használatához a **Bérbeadó** szerint szükséges szolgáltatási szerződés megkötését (a továbbiakban: szolgáltatási szerződés) a Fővárosi Vízművek Zrt.-vel, a Díjbeszedő Zrt.-vel, az E.ON / ELMŰ Zrt.-vel, a FŐTÁV Zrt.-vel, az MVM Zrt.-vel és egyéb szolgáltatóval (a továbbiakban: Szolgáltató), és a szolgáltatási szerződés megkötését a **Bérbeadó** felé 90 napon belül a szolgáltatási szerződés egy másolatának átadásával igazolja. Bérlő tudomásul veszi, hogy a közművek üzemképességének állapotát felül kell vizsgálatnia használatbavétel előtt.

16. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben a **Bérbeadó** a bérleti jogviszony fennállása alatt kíván közmű mérőórát felszereltetni a bérleményben, azt tűrni köteles, és a mérőóra felszerelését követő 8 napon belül a saját nevében a szolgáltatási szerződést meg kell kötnie, a megkötés tényét pedig a szolgáltatási szerződés egy másolatának megküldésével kell igazolnia a **Bérbeadó** felé.

A **Bérlő** kifejezett hozzájárulását adja ahhoz, hogy a Szolgáltatókkal kötött közüzemi szerződéseiket, valamint a Szolgáltatóknál lévő folyószámlájuk tartalmát – akár a Szolgáltatók közvetlen megkeresésével - a **Bérbeadó** megismerhesse.

17. A **Bérlő** vállalja, hogy a szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony – jelen szerződés 7. pontjában szereplő – kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltatók részére rendszeresen megfizeti.

18. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy bérleti díj, közüzemi díj, használati díj és egyéb hátralék esetén – ha a fizetési kötelezettségének nem tesz eleget – a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait követeléskezelő cégnek kiadja.

19. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben vele szemben bérleti díj, közmű díj, késedelmi kamat vagy a követelés beszedésével kapcsolatos költség merül fel, az általa a **Bérbeadónak** befizetett összeget a **Bérbeadó** előbb a költségekre, majd a kamatokra, ezután a bérleti díj, majd a közüzemi díjtartozásra számolja el.

VI. Óvadék:

20. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** a korábbi pályázati eljárás során, a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,- Ft ajánlati biztosítékot megfizetett. A **Bérlőnek** a jelen szerződés kapcsán,- Ft óvadék fizetési kötelezettsége áll fenn. A Képviselő-testület 45/2019. (II.21.) számú határozatának 24. pontja szerint a befizetett pályázati biztosíték az óvadék összegébe beszámít. Szerződő Felek rögzítik, hogy a **Bérlő** a **Bérbeadó** által megállapított bankszámlára,-Ft összegű óvadékfeltöltést teljesített.

21. A **Bérbeadó** az óvadékot a **Bérlő** által meg nem fizetett bérleti díj, a közüzemi díj vagy károkozás esetén a kártalanítás kiegyenlítésére, valamint ezek kamataira és költségeire szabadon, a **Bérlő** hozzájárulása nélkül felhasználhatja. Ez esetben a **Bérlő** köteles az óvadékot az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül kiegészíteni.

22. A befizetett óvadék a bérleti szerződés megszűnése kapcsán a helyiség **Bérbeadónak** történő visszaadását követő 30 napon belül visszajár a **Bérlőnek**, ha ekkor nincs semmiféle hátraléka és a bérleményt újra hasznosítható állapotban adja vissza birtokba a **Bérbeadónak**. Amennyiben a helyiség visszaadásakor a **Bérlőnek** az Önkormányzat, vagy a **Bérbeadó** felé a bérleménnyel kapcsolatosan lejárt tartozása van, a tartozást a **Bérbeadó** az óvadékösszegéből levonhatja.

VII. Bérlő egyéb jogai, kötelezettségei:

23. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy a **Bérlő** által a bérleménybe történő befogadáshoz, albérletbe adáshoz, a helyiség cseréjéhez, a bérleti jog átruházásához a **Bérbeadó** írásbeli hozzájárulása, valamint a **Bérbeadó** és **Bérlő** ezzel kapcsolatos írásos megállapodása (bérleti szerződésmódosítás) szükséges.

A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a további használatba (albérletbe) adás kapcsán kizárólag természetes személlyel, valamint a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdés 1. pont szerinti átlátható szervezettel köthet szerződést. Tudomásul veszi továbbá, amennyiben a vele szerződött fél tulajdonosi szerkezetében, vagy egyéb okból olyan változás áll be, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek, köteles vele szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondani. E tény a használatba (albérletbe) adásról szóló szerződésben rögzítenie kell. Az előbbieket elmaradása esetén a **Bérbeadó** a **Bérlővel** szemben a bérleti szerződést azonnali hatállyal felmondhatja. A bérlemény bérleti joga kizárólag a **Bérbeadó** hozzájárulása mellett ruházható át másra vagy cserélhető el természetes személlyel, vagy a nemzeti vagyronról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3. § (1) bekezdésben meghatározott átlátható szervezettel.

24.

a.) A **Bérlő** köteles a bérleményt és a berendezési tárgyait rendeltetésszerűen használni, valamint gondoskodni a berendezési tárgyakra, - ideértve az épület szerkezeti elemeiben, vezetékekben, épület-felszerelési tárgyakra - mind a kizárólagosan használt, mind a közösen használt helyiségekben a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett hibák kijavításáról és az okozott kár megtérítéséről.

b.) **Bérlőt** terhelik a saját, vagy a bérlemény használatára vele együtt jogosított személyek magatartása folytán keletkezett:

- b.a.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartása, felújítása, átalakítása során;
- b.b.) az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak karbantartásának elmaradásából,
- b.c.) a helyiség birtokbavételét követően az épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak használatából, elbontásából,
- b.d.) a helyiség birtokbavételét követően a Bérlő által beépített épületszerkezeti elemek, a helyiséghez kapcsolódó található vezetékek, gépészeti berendezések, a helyiségben található berendezési tárgyak, épület-felszerelési tárgyak beépítéséből, használatból eredő hibák kijavításának kötelezettsége, továbbá az okozott károkból eredő minden felelősség.

25. A **Bérlő** köteles az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő karbantartási, javítási munkákat saját költségén elvégezni. A bérlemény burkolatainak, ajtóinak, ablakainak és a bérlemény berendezéseinek, a portáinak az üzlethomlokzatnak a karbantartásával, illetőleg azok pótlásával, cseréjével kapcsolatos költségek viselésére a **Bérlő** köteles. Ettől a **Felek** külön megállapodásban eltérhetnek.

26. A **Bérlő** az épületben levő többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavaró tevékenységet nem folytathat. A **Bérlő**, a tagjai, dolgozói, üzleti partnerei sem tanúsíthatnak olyan magatartást, amely a többi bérlő, a szomszédok, valamint a lakók nyugalma és munkáját zavarja.

27. A **Bérlő** köteles a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat, az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé haladéktalanul bejelenteni.

28. A **Bérlő** a bérleményben kizárólag az általa beszerzett, a tevékenységhez szükséges engedélyk (pl. működési engedély, építési engedély, használati módváltoztatás – beleértve az energia igényt is) birtokában kezdi meg tevékenységét. A bérleményben csak a szerződésben foglalt tevékenység ellátásához szükséges gépeket és berendezéseket üzemeltetheti. Az üzemeltetés a saját kockázatára, felelősségére és terhére történik.

29. A **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a tulajdonában álló, a bérleményben levő vagyontárgyakra, valamint a tevékenységből eredő károkért **Bérbeadó** nem felel, ezen károkra a **Bérlő** jogosult biztosítást kötni.

30. A **Bérlő** saját költségén köteles gondoskodni:

- a) a bérlemény, a bérleményhez tartozó eszközök, berendezések állagának megőrzéséről,
- b) az épület továbbá a közös használatra szolgáló helyiségek és területek tisztántartásáról és megvilágításáról, ha ez a **Bérlő** tevékenysége miatt válik szükségessé,
- c) a tevékenységével kapcsolatban keletkezett háztartási és ipari hulladék elszállításáról,
- d) az épület olyan központi berendezéseinek karbantartásáról, amelyeket a **Bérlő** kizárólagosan használ, illetőleg tart üzemben,
- e) a helyiségekhez esetlegesen tartozó üzlethomlokzat, kirakatszekrény, védőtető, ernyőszerkezet, biztonsági berendezések karbantartásáról,
- f) a helyiségben folytatott tevékenység körében felmerülő felújításról, pótlásról, illetőleg cseréről, működésével összefüggő hatósági engedélyek beszerzéséről, valamint
- g) ha a bérlemény előtt járda van, annak a tisztán tartásáról.
- h) a hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírások maradéktalan betartásáról.
- i) mindarról, amit jogszabályok előírnak.

31. A **Bérlő** a bérleményben csak a **Bérbeadó** előzetes írásbeli engedélye alapján végezhet bármiféle átalakítást, beleértve tevékenységéhez szükséges saját költségén végzendő átalakításokat is.

32. Az átalakítási munkálatokhoz szükséges hozzájárulások és hatósági engedélyek (településképi bejelentési eljárás) beszerzése a **Bérlő** kötelessége.

33. A **Bérlő** tudomásul veszi, bármiféle átalakítási, felújítási, karbantartási munka – beleértve a bérlemény szerződéskötéskor megismert állapotához képest szükséges állagmegóvó, javító és karbantartási munkákat is – ellenértékének bérleti díjba történő beszámítására nincs lehetőség, a bérlő erre fordított beruházásait a bérbeadó semmilyen más módon és jogcímen nem téríti meg.

34. A **Bérlő** a bérleményben végzett értéknövelő beruházásait – kivéve, ha a **Bérbeadóval** másként nem állapodott meg - köteles a szerződés megszűnésekor a bérlemény állagának sérelme nélkül leszerelni, illetve köteles a leszereléssel okozott állagsérelmet a **Bérbeadónak** megtéríteni, az eredeti állapotot helyreállítani. A **Bérbeadó** a **Bérlő** értéknövelő beruházásainak megtérítésére nem köteles.

35. A **Bérlő** köteles azon tevékenységek esetén, melyek településképi bejelentési eljárás kötelesek, a szükséges hatósági engedély beszerzésére irányuló eljárást kezdeményezni. Ezen felül a **Bérlő** az épület homlokzatán- a társasházban lévő helyiség esetén a társasház közgyűlése, tiszta önkormányzati tulajdonú épületben lévő helyiség esetén a **Bérbeadó** előzetes engedélyével és az általa jóváhagyott helyre és kivitelben – csak olyan cégtáblát, emblémát, reklámot, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést helyezhet el, amely a vonatkozó jogszabályoknak megfelelő. Az építési engedély- vagy településképi bejelentési eljárás köteles cégtábla, embléma, reklám, légkondicionáló berendezés szellőző kivezetést kihelyezése jogerős építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt hozzájárulás birtokában helyezhető el. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedély nélkül, vagy építési engedély vagy településképi bejelentési eljárásban történt jóváhagyó határozat nélkül kihelyezett dolog esetén a **Bérbeadó** a bérleti szerződést felmondhatja.

36. A tiszta önkormányzati tulajdonú épületben lévő helyiség esetén **Bérbeadó** a reklám engedélyezését bérleti díjhoz kötheti.

37. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződés megkötése időpontjában a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény 3.§ (1) bekezdés 1. pont b. alpontja alapján átlátható szervezetnek minősül. Ezt a tényt a **Bérbeadónak** átadott cégkivonattal igazolja. Vállalja, hogy a bérleti szerződés tartama alatt a tulajdonosi szerkezetén nem változtat olyan módon, amely alapján már nem minősül átlátható szervezetnek. Tudomásul veszi, hogy amennyiben a tulajdonosi szerkezetében történt változás miatt vagy egyéb okból már nem minősül átlátható szervezetnek, a **Bérbeadó** a jelen szerződést azonnali hatállyal felmondhatja.

38. **Bérlő** a székhelyében, a cégjegyzésében, vagy képviselőjében bekövetkező változást köteles a cégbírói változásjelentési kérelem benyújtását követő **15** napon belül a **Bérbeadónak** bejelenteni. Hasonlóképpen közölni kell a szerződésben szereplő bankszámlája megszűnését és az új bankszámla számát. Az ennek elmulasztásából eredő károkért a **Bérlő** felel.

39. A **Bérlő** a tudomásra jutástól számított 8 napon belül köteles bejelenteni a **Bérbeadónak**, ha vele szemben felszámolási vagy csődeljárás indult, vagy a végelszámolását határozta el.

VIII. Bérbeadó jogai, kötelezettségei:

40. A **Bérbeadó** szavatol azért, hogy harmadik személynek nincs a helyiségre vonatkozó olyan joga, amely a **Bérlőt** a helyiség birtokbavételében, zavartalan használatban akadályozza, vagy korlátozza.

41. A bérlet tartama alatt a **Bérbeadó** gondoskodik a **Bérlő** tűrési kötelezettsége mellett, az életveszélyt okozó, az ingatlan állagát veszélyeztető, a helyiség rendeltetésszerű használatát lényegesen akadályozó, a **Bérbeadót** terhelő hibák kijavításáról. A **Bérlő** e munkálatok elvégzését a bérbeadóval történt írásbeli megállapodás alapján átvállalhatja. **Bérlő** haladéktalanul köteles a **Bérbeadó** vagy megbízottja felé írásban bejelenteni, ha a bérleményben a **Bérbeadót** terhelő munkálat elvégzése válik szükségessé. A bejelentés elmulasztásából, vagy késedelméből eredő, vagy azzal összefüggő károkért **Bérlő** felelős.

IX. A kézbesítés szabályai:

42. Az értesítéseket a **Szerződő Feleknek** a szerződésben rögzített székhelyére lehet érvényesen postai úton kézbesíteni. A **Felek** rögzítik, amennyiben a **Bérlő** a székhelyében bekövetkezett változást a **Bérbeadónak** nem jelenti be és a postai úton történő kézbesítés a tértivevényen megjelölt „elköltözött” vagy „ismeretlen helyre költözött” jelzéssel érkezik vissza a Bérbeadóhoz, az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

43. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a postai úton megküldött küldeményt a kézbesítés megkísérlésének napján kézbesítettnek kell tekinteni, ha a címzett az átvételt megtagadja. Ha a kézbesítés azért volt eredménytelen, mert a címzett az iratot nem vette át és az „nem kereste” jelzéssel érkezett vissza a Bérbeadóhoz, úgy az iratot annak a feladóhoz történő visszaérkezésének napján kell kézbesítettnek tekinteni.

X. A Bérleti szerződés megszűnése:

44. A bérleti jogviszony az 7. pontban meghatározott kezdeti időponttól határozott ideig tart, a **Felek** azt csak egyező akarattal szüntethetik meg, kivéve az alábbi, valamint jogszabályban meghatározott eseteket.

45. A határozott idő alatt a **Bérbeadó** jogosult háromhavi felmondási idővel felmondani a bérleti jogviszonyt, ha

- az Önkormányzat a helyiséget nem önkormányzati tulajdon esetén az Önkormányzatokra érvényes jogszabályban meghatározott mindenkori kisajátítási jogcímek alapján kisajátíttatná, feltéve, hogy a Képviselő-testület azon cél megvalósításáról már döntést hozott, amelyhez a helyiségre szüksége van.
- a helyiség (a helyiséget érintő épületrészt) átalakítására, lebontására, vagy rendeltetésének a megváltoztatására az Önkormányzat jogerős és végrehajtható hatósági engedélyt kapott, vagy
- az Önkormányzat jogszabály vagy a jogszabályon alapuló hatósági határozat alapján köteles a helyiséget harmadik személynek átadni.

46. A **Bérlő** rendkívüli felmondással szüntetheti meg a jogviszonyt, ha a **Bérbeadó** a jelen bérleti szerződésben foglalt kötelezettségeit súlyosan megszegi.

47. A **Szerződő felek** rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletére, valamint az elidegenítésükre vonatkozó egyes szabályokról szóló 1993. évi LXXVIII. törvény 25. §-a szerint a bérleti jogviszony **Bérbeadó** részéről történő a **Bérlő** szerződésszegésére alapozott rendkívüli felmondásának van helye a következő esetekben és módon:

- Ha a **Bérlő** a bérleti díj fizetésre megállapított időpontig a bérleti díjat nem fizeti meg, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a teljesítésre írásban felszólítani. Ha a **Bérlő** a felszólításnak nyolc napon belül nem tesz eleget, a **Bérbeadó** további nyolc napon belül írásban felmondással élhet. A felmondás az elmulasztott határnapot követő hónap utolsó napjára szólhat. A felmondási idő nem lehet rövidebb tizenöt napnál.
- Ha a **Bérlő** magatartása szolgál a felmondás alapjául, a **Bérbeadó** köteles a **Bérlőt** – a következményekre figyelmeztetéssel – a magatartás megszüntetésére vagy megismétlésétől való tartózkodásra a tudomására jutásától számított nyolc napon belül írásban felszólítani. A felmondást az alapjául szolgáló magatartás folytatásáról vagy megismétlésétől számított nyolc napon belül írásban kell közölni.

48. A 47. pontban meghatározott jogszabályi rendelkezésekre tekintettel **Bérbeadó** a **Bérlő** szerződésszegő magatartására alapozott rendkívüli felmondással szüntetheti meg a bérleti jogviszonyt különösen akkor, ha a **Bérlő**

- A bérleményben a szükséges engedélyek hiányában kezd meg a tevékenységet.
- A bérleményt nem a jelen szerződésben meghatározott célra használja, vagy másnak a **Bérbeadó** hozzájárulása nélkül részben vagy egészben használatra átengedi, vagy arra a **Bérbeadó** hozzájárulásához kötött bármilyen szerződést köt, hozzájárulás nélkül.
- A **Bérbeadó** részére fizetendő bérleti díj, közüzemi díj, kártérítés, illetve egyéb fizetési kötelezettség teljesítésével késedelembe esik, és a **Bérbeadó** írásos – a felmondás kilátásba helyezését is tartalmazó - felhívására a fizetési kötelezettségének a felszólítás kézhezvételét követő 8 napon belül nem tesz eleget.

- d) A bérleti szerződés megkötését követő 8 napon belül nem kezdeményezi, vagy a **Bérbeadó** felhívását követő 8 napon belül nem intézi a vízóra nevére történő átírását, valamint nem köti meg a bérlemény használatához szükséges valamennyi szolgáltatási szerződést, vagy a szolgáltató felhívásában szereplő határidőn belül a szolgáltatási szerződések szükség szerinti módosítását, vagy ezek megkötését az előbbi határidőn belül a **Bérbeadó** felé a szerződések egy másolatának leadásával nem igazolja. Meghiúsítja, ill. akadályozza az új mérőóra beszerelését.
- e) A szolgáltatási szerződésekben szereplő, illetve a szolgáltató által kiszámlázott szolgáltatási és egyéb díjakat a bérleti jogviszony kezdeti időpontjától a szerződésben, illetve a számlában szereplő határidőig a szolgáltató részére nem fizeti meg.
- f) A befizetett óvadék részbeni vagy egészbeni felhasználása esetén azt az eredeti összegre a **Bérbeadó** írásos felhívásától számított 8 napon belül nem egészíti ki.
- g) A bérleményt és berendezési tárgyait nem rendeltetésszerűen használja, az ezekben általa okozott hibákat a **Bérbeadó** felhívására, 8 napon belül nem javítja meg, ill. a kárt nem téríti meg a bérbeadónak.
- h) A **Bérbeadó** felhívása ellenére nem végzi el az állagmegóvás érdekében a bérleményen belül felmerülő felújítási, karbantartási, javítási munkákat.
- i) A bérleményben a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül végez átalakítást vagy bővítést. A társasház vagy a **Bérbeadó** előzetes engedélye nélkül, vagy építési engedély nélkül helyez ki reklámot, illetve cégtáblát, légkondicionáló berendezést, szellőző kivezetést.
- j) A bérleményt úgy használja, a **Bérlő**, a tagjai, a dolgozói, az üzleti partnerei olyan magatartást tanúsítanak, amely az épületben levő másik bérlőt, lakókat, szomszédokat, a tevékenységében zavarja vagy veszélyhelyzetet, teremt, és ezt a magatartását a **Bérbeadó** felszólítását követő 8 napon belül nem szünteti meg.
- k) A **Bérlő** a bérlemény közvetlen környezetében akár a bérlő vagy tagja, dolgozói, üzleti partnerei, ügyfelei által tanúsított, a közösségi együttélés követelményeivel kirívóan ellentétes magatartásokat neki felróható okból az önkormányzat közterület felügyeletét ellátó szerve felé nem jelenti be.
- l) A bérleményt a **Bérbeadó** felhívása ellenére sem használja, illetve nem rendeltetésszerűen használja.
- m) A hatósági, tűzvédelmi, balesetvédelmi és polgári védelmi előírásokat a **Bérbeadó** felhívása ellenére nem tartja be.
- n) A székhelyében, lakcímében bekövetkezett változást nem jelenti be a **Bérbeadónak**.
- o) Nem engedi be a **Bérbeadó** képviselőjét a bérleménybe a rendeltetésszerű használat ellenőrzése, illetve a **Bérbeadó**t terhelő felújítási munkák végzése érdekében, ill. ezek végzésében akadályozza.
- p) A jelen szerződésben egyes pontjaiban foglalt esetekben.

49. A bérleti jogviszony egyebekben az 54. pontban hivatkozott jogszabályok által szabályozott esetekben szűnik meg.

50. A bérleti jogviszony bármilyen megszűnése esetén a **Bérlő** köteles a bérleti jogviszony utolsó napján a bérleményt kiürítve, tisztán, az átvételkori felszereltséggel, a **Bérbeadó** képviselőjének átadni. Az átadást megelőzően köteles a bérlő az általa a tevékenységéhez kapcsolódóan kihelyezett cégtáblát, emblémát, reklámot eltávolítani. A felek az átadott bérleményről állapotfelvételt és helyiségleltárt, tartalmazó jegyzőkönyvet vesznek fel. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy amennyiben a Bérlő a helyiséget elhagyja, és a Bérbeadó két alkalommal küldött írásos értesítése alapján sem adja vissza a Bérbeadó birtokába az ingatlant, a Bérbeadó 60 nap leteltét követően jogosult a helyiséget felnyitni, és amennyiben a **Bérlő** ingóságai a helyiségben maradtak, az ingóságokat a Bérlő által elhagyottnak tekintik, azokkal a **Bérbeadó** – az 51. pontban meghatározott módon - szabadon rendelkezhet. **Bérlő** tudomásul veszi, hogy a bérlemény visszaadása csak a jelen pont szerinti eljárás lefolytatásával joghatályos, ennek megtörténteig használati díjat köteles fizetni **Bérbeadó** felé. A bérlemény visszaadására irányuló eljárás lefolytatását **Bérlő** köteles írásban kezdeményezni **Bérbeadónál**. A birtok visszaadásának időpontját, a **Felek** azzal kapcsolatos jognyilatkozatait az eljárásról felvett jegyzőkönyv tartalmazza hiteles módon.

51. Ha a bérlemény Bérlő általi használata helyiség kiürítése iránt kezdeményezett végrehajtási eljárás eredményeként szűnik meg, a Bérlő köteles a Bérbeadó birtokba vétele napján a bérleményben levő ingóságait elszállítani. A Bérlő tudomásul veszi, amennyiben az ingóságok elszállítására nem kerül sor, a vonatkozó jogszabály szerint az ingóságok elhelyezéséről a Bérbeadó – a Bérlő költségére és veszélyére – köteles gondoskodni. A Bérbeadó az ingóságokat 60 napig köteles tárolni. A Bérlő elfogadja, amennyiben 60 napon belül az ingóságokat nem szállítja el, a Bérbeadó köteles azokat a Bérlő költségére megsemmisíteni, hulladékként hulladékgyűjtőbe átadni, vagy értékesíteni, és az így befolyó ékesítésből származó bevételt a *bérleti/használati díj hátralék csökkentésére, a helyiség újbóli bérbeadásához szükséges munkálatok fedezésére, vagy a vagyongazdálkodó tevékenységgel kapcsolatos egyéb célokra* felhasználni. Tudomásul veszi továbbá a volt bérlő/használó képviselője, hogy az ingóságokra vagy az esetleges értékesítésből származó bevételre nem jogosult, azt semmilyen jogcímen nem követelheti.

Ha a bérlemény korábban a **Bérlő** székhelyeként vagy telephelyeként, fióktelepként a cégbíróságon bejelentésre került, a bérleti jogviszony megszűnését követő 15 napon belül a **Bérlő** köteles azt törölni, és ezt a **Bérbeadó** felé igazolni.

52. A **Bérlő** a bérleti jogviszony bármely okból történő megszűnése esetén csere helyiségre nem tarthat igényt. Kártalanításra abban az esetben tarthat igényt, ha a bérleti jogviszony – részéről történő – felmondására a **Bérbeadó** szerződésszegése miatt került sor.

XI. Vegyes rendelkezések:

53. A **Bérlő** hozzájárul ahhoz, hogy a **Bérbeadó** a jelen szerződésben szereplő adatait nyilvántartsa.

54. A jelen bérleti szerződésben nem szabályozott kérdésekben a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény, a nemzeti vagyonról szóló 2011. évi CXCVI. törvény, a Polgári Törvénykönyvről szóló 2013. évi V. törvény, valamint az Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségek bérbeadásának feltételeiről szóló 35/2013. (VI. 20.) Budapest Józsefvárosi Önkormányzati rendelet mindenkor vonatkozó rendelkezései az irányadóak.

55. Szerződő Felek az esetleges jogvitájukat elsődlegesen peren kívüli megállapodással kísérik meg rendezni. Amennyiben ez nem vezet eredményre, a bérlemény helye szerint hatáskörrel rendelkező bíróság illetékességét kötik ki.

56. A **Bérlő** kijelenti, hogy a jelen szerződésben foglalt kötelezettségei vállalására közjegyző előtt egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot ír alá. Ez alapján bírósági végrehajtásnak van helye. A **Bérlő** tudomásul veszi, amennyiben az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot a jelen bérleti szerződés aláírását követő 5 munkanapon belül nem írja alá, az Önkormányzatnak, illetve a **Bérbeadónak** a **Bérlő** kijelöléséről szóló jognyilatkozatához való kötöttsége megszűnik, és a jelen bérleti szerződés nem lép hatályba.

57. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti jogviszonyból mindenkor fennálló bérleti díj, közmű díj és egyéb tartozás mértékét a **Bérbeadó** számlái, nyilvántartásai, könyvei alapján készült közjegyzői okiratba foglalt ténytanúsítvány igazolja, amelynek elfogadására a **Felek** jelen szerződés aláírásával kötelezettséget vállalnak.

58. A **Szerződő Felek** megállapodnak abban, hogy a **Bérbeadó** a közjegyzőtől a teljesítés kötelezettség lejártá, a bérleti jogviszony megszűnése megállapításának ténytanúsítványba foglalását is kérheti, amennyiben a bírósági nemperes eljáráshoz erre szükség van.

59. A **Szerződő Felek** a felkért közjegyzőnek a titoktartási kötelezettsége alól a felmentést megadják, abból a célból, hogy a fenti egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot, ill. a ténytanúsítványt elkészítse.

60. A **Szerződő Felek** rögzítik, hogy egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozat és a ténytanúsítvány költségei a bérlőt terhelik.

61. A Szerződő felek rögzítik, hogy a lakások és helyiségek bérletéről szóló 1993. évi LXXVIII. törvény (Ltv.) 11/A. § (1) bekezdése és a 95. § (2) bekezdése értelmében 2016. január 1. napjától a Bérbeadó a nem lakás céljára szolgáló helyiség tekintetében a jogszabályban meghatározott energiahatékonysági tanúsítvány eredeti példányát a bérleti szerződés megkötését megelőzően köteles az új bérlőnek bemutatni és annak másolatát legkésőbb a birtokbaadásig a **Bérlő** részére átadni.

62. A jelen bérleti szerződés akkor lép hatályba, ha a **Bérlő** az óvadékot a **Bérbeadónak** megfizette, valamint a közjegyzőnél az egyoldalú kötelezettségvállalási nyilatkozatot aláírta.

63. A jelen bérleti szerződés megkötésével a **Szerződő felek** között a bérlet tárgyában korábban esetlegesen létrejött szóbeli vagy írásbeli megállapodások a hatályukat veszítik, kivéve azokat, amelyek a jelen szerződés mellékletét képezik.

64. A **Szerződő Felek** kijelentik, hogy a bérleti szerződés aláírására jogosultak. E kijelentésükért, valamint a bérleti szerződésben leírt adatok helyességéért teljes anyagi felelősséget vállalnak.

65. A jelen szerződés mellékletét képezi a **Bérlő** cégkivonata, aláírási címpéldánya, a képviselője személyi igazolványának és lakcímkártyájának másolata.

Jelen szerződés 16 (tizenhat) számozott oldalból áll és 5 (öt) eredeti példányban készült.

A bérleti szerződést a **Szerződő Felek** elolvasás után, mint akaratukkal mindenben megegyezőt, jóváhagyólag írták alá.

Kelt: Budapest,

.....
Budapest Józsefvárosi Önkormányzat
bérbeadó képviseletében eljáró
Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.
dr. Szirti Tibor
vagyongazdálkodási igazgató

.....
Bérlő / képviselője

Tájékoztató a nem lakás céljára szolgáló helyiségek felújítási költségeinek esetleges elszámolásáról (amelyik helyiség esetében nem került tiltásra)

A Budapest Józsefvárosi Önkormányzat tulajdonában álló nem lakás céljára szolgáló helyiségekben a bérbeadó helyett elvégzett munkálatok költségeinek elszámolását, a Képviselő-testület 248/2013. (VI. 19.) számú határozat 34-41. pontja szabályozza. Ez alapján a bérbevett nem lakás céljára szolgáló helyiség felújítása során a bérbeadó helyett, a bérlő által elvégzett munkálatok költségeinek elszámolására az alábbiak szerint van lehetőség.

- A helyiség bérbevétele előtt több alkalommal is kérheti a helyiség megtekintését, amely megtekintések során lehetősége van felmérni a szükséges munkálatokat, kikérheti szakember véleményét, árajánlatot kérhet. Ez alapján tud dönteni a helyiség bérbevételéről és megalapozott bérbevételi kérelmet nyújthat be a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt.-n keresztül a tulajdonos-bérbeadó Budapest Főváros VIII. kerület Józsefvárosi Önkormányzathoz. A helyiség megtekintését a Helyiséggazdálkodási Iroda (1084 Budapest, Ór u. 8. I. em., tel.: 314-1098) által kiadott „Megtekintő”-vel kezdeményezheti. A megtekintő kiadásától számított 3 napon belül időpont egyeztetés érdekében a Józsefvárosi Gazdálkodási Központ Zrt. Ingatlanszolgáltatási Irodáját (1084 Budapest, Tavaszmező u. 2. tel: 210-4928) kell felkeresni. A megtekintés időpontjának egyeztetését csak a megtekintőben meghatározott szervezet meghatalmazással rendelkező képviselője (dolgozója), vagy a megtekintőn meghatározott személy kezdeményezheti, a megtekintésen csak az a személy vehet részt. A megtekintést követő 3 napon belül a Helyiséggazdálkodási iroda részére vissza kell jelezni.
- **Bérbeszámításra csak a tulajdonos előzetes jóváhagyása alapján van lehetőség.** A munkálatok megkezdése előtt az Ingatlanszolgáltatási Irodához be kell nyújtani a helyiség felújítására vonatkozó tételes költségvetést. A költségvetés elfogadásáról, a munkálatok költségeinek bérleti díjba történő beszámításáról a bérbeadói jogokat gyakorló bizottság dönt. A döntés alapján megkötött Bérbeszámítási megállapodás alapján történik meg a munkálatok költségeinek elszámolása.
- A felújítás költségvetésének benyújtása előtt kérjük, egyeztessen az Ingatlanszolgáltatási Irodával, amelyek azok a felújítások, amelyeket a bérbeadónak kell elvégeznie, így a költségek a bérbeadót terhelik, és melyek azok a munkálatok, amelyek elvégzése a bérlet időtartama alatt a bérlőt terhelik, így ezen költségek megtérítésére igény nem nyújtható be a bérbeadó felé.
- A Bizottság bérbeszámításhoz hozzájáruló döntése után a Helyiséggazdálkodási Iroda megkötí a Bérbeszámítási megállapodást a bérlővel, ami után kezdődhet csak el a felújítási munkálatok elvégzése, és a költségek megállapodásban foglalt feltételek szerinti elszámolása.
- A munkálatok elvégzése után, amit a bérlő fog jelezni, azokat az Ingatlanszolgáltatási Iroda munkatársai leigazolják a bérlő megkeresését követően, és az igazolást megküldik a Helyiséggazdálkodási Iroda részére.
- A bérlő az általa elvégzett bérbeadóra tartozó munkákról az Önkormányzat, mint vevő részére számviteli és adójogszabályoknak megfelelő számlát állít ki. A számla határidőben történő benyújtását követően a Bérbeadó a bérbeszámítással lefedett bérleti díjat egyösszegben, a következő havi számlával egyidejűleg küldi meg a Bérlő részére. A Bérlő ezt követően a bérbeszámítás időtartamára, a bérbeszámítás levonása után fennmaradt összegnek megfelelő bérleti díj számlát kap havonta. A Bérbeadó által előírt havi bérleti díj és a Bérlő által a tárgyában beszámítandó összeg különbözetét köteles a Bérlő a bérleti szerződésben szereplő határidőig megfizetni.